

臺灣彰化地方法院員林簡易庭民事判決

113年度員簡字第427號

原告 全友易居管理委員會

法定代理人 廖壅邦

訴訟代理人 嚴佩薇

被告 林怡君

訴訟代理人 黃慧英

上列當事人間請求給付管理費事件，本院於民國114年1月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣10萬6,256元，及自民國113年10月1日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決得假執行；但被告如以新臺幣10萬6,256元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告為全友易居公寓大廈（下稱全友大廈）之門牌號碼彰化縣○○市○○路000號6樓房屋（下稱系爭房屋）之區分所有權人，而依全友大廈規約（下稱規約）第10條、第13條之規定，被告負有繳納每期管理費、公共基金之義務，詎被告自民國112年6月1日起至113年5月31日止均未按期繳納管理費，致積欠管理費新臺幣（下同）2萬5,260元未清償，且全友大廈因有違反消防法之情形，原告乃進行消防安全設備檢修而支出7萬元，又遭彰化縣消防局於第13次裁罰罰鍰30萬元、於第14次裁罰罰鍰30萬元，原告遂再委由大愛消防有限公司（下稱大愛公司）改善及增設消防安全設備而支出182萬3,674元，且後續可能尚有須改善之部分，故全友大廈之區分所有權人會議於113年6月29日決議由全友大廈之全體區分所有權人依所有權比例分攤消防費用與罰鍰250萬元，而被告應分攤之消防費用與罰鍰經換算後為8萬996

01 元。因此，原告依規約第10條、第13條之規定，請求被告給
02 付管理費2萬5,260元、消防費用與罰鍰8萬996元等共計10萬
03 6,256元等語，並聲明：被告應給付原告10萬6,256元，及自
04 支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算
05 之利息。

06 二、被告抗辯：原告並未委由清潔人員打掃全友大廈之環境，亦
07 無僱請保全人員管理，況且全友大廈之頂樓、牆面、地下室
08 有出租給電信公司、廣告公司而獲得租金收入，然原告卻以
09 每坪70元計算管理費，並不合理；又原告並未提出大愛公司
10 所出具之收據或發票、消防罰單，卻要求被告分攤500萬元
11 之消防費用與罰鍰，亦不合理等語。

12 三、得心證之理由：

13 （一）原告主張被告為全友大廈之系爭房屋區分所有權人，尚積
14 欠自112年6月1日起至113年5月31日止之管理費2萬5,260
15 元未清償，且全友大廈因有違反消防法之情形，全友大廈
16 之區分所有權人會議乃於113年6月29日決議由全友大廈之
17 全體區分所有權人依所有權比例分攤消防費用與罰鍰250
18 萬元，而被告應分攤之消防費用與罰鍰為8萬996元一節，
19 業經其提出建物登記謄本、規約、未繳戶明細表、全友大
20 廈113年6月29日區分所有權人會議紀錄、區分所有權人應
21 分擔之消防改善金額表、彰化縣政府行政執行案件移送
22 書、彰化縣政府消防法案件裁處書、彰化縣政府舉發違反
23 消防法案件及限期改善通知單、估價單為證（見本院卷第
24 35至49、53、57、63至73、97、99、123至129頁），足認
25 被告確尚有積欠自112年6月1日起至113年5月31日止之管
26 理費2萬5,260元與經區分所有權人會議決議應分攤之消防
27 費用與罰鍰8萬996元未清償。

28 （二）被告雖以前詞置辯，惟管理費以每坪70元計算之標準是經
29 規定於規約（見本院卷第43頁），則依公寓大廈管理條例
30 第6條第1項第5款之規定、規約前言與第1條之規定，被告
31 自應予以遵守、履行，且依建物登記謄本所示（見本院卷

第53頁），全友大廈是於83年4月15日建築完成，迄今已使用逾30年而屬老舊，則基於住戶與公眾安全，全友大廈之相關設備、共用部分於日後顯有以鉅額予以更換、維修之必要，故規約明訂以每坪70元作為管理費計算標準，並無不當；又原告就消防費用與罰鍰250萬元，已提出全友大廈113年6月29日區分所有權人會議紀錄、彰化縣政府行政執行案件移送書、彰化縣政府消防法案件裁處書、彰化縣政府舉發違反消防法案件及限期改善通知單、估價單為證（見本院卷第67至73、97、99、123至129頁），顯非憑空要求給付，故被告上開所辯，並不足以作為其得拒絕繳納管理費2萬5,260元、消防費用與罰鍰8萬996元之理由。

四、綜上所述，被告既尚積欠自112年6月1日起至113年5月31日止之管理費2萬5,260元、消防費用與罰鍰8萬996元等共計10萬6,256元，則原告依規約第10條、第13條之規定，請求被告給付10萬6,256元，及自支付命令送達翌日即113年10月1日（見司促卷第31頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許。

五、關於假執行之說明：原告勝訴部分，是依民事訴訟法第427條第1項規定適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟法第436條第2項、第389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行；並依民事訴訟法第436條第2項、第392條第2項之規定，依職權酌定相當擔保金額，宣告被告預供擔保，得免為假執行。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 114 年 1 月 24 日
員林簡易庭 法 官 許嘉仁

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 114 年 1 月 24 日

